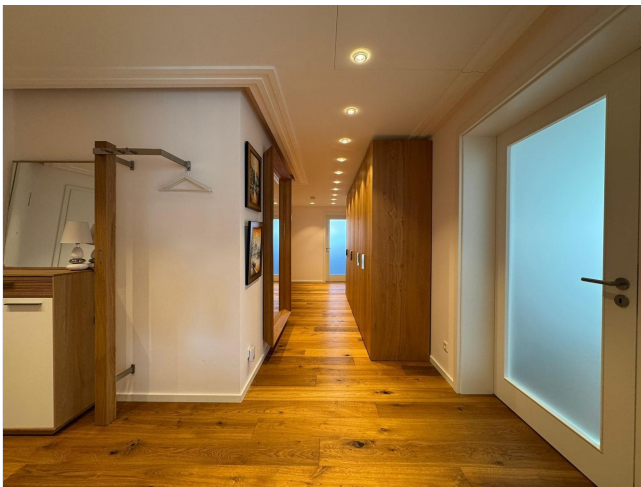


# Exposé

## Terrassenwohnung in Backnang

**Stadtvilla-Charme auf einer Ebene, Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Aufzug & zwei Garagen**



Objekt-Nr. OM-402268

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **799.500 €**

71522 Backnang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2019	Hausgeld mtl.	650 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	167,50 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	147,82 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	38.000 €	Garagen	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen auf einer Ebene - stilvoll, komfortabel und zentrumsnah. Diese 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einer modernen Stadtvilla (Baujahr 2019) überzeugt mit großzügigem Grundriss, gehobener Ausstattung und einer freundlichen Wohnatmosphäre in ruhiger Lage nahe der

Backnanger Innenstadt.

Mit ca. 167,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Lebensentwürfe - ob für Paare mit Wunsch nach mehr Freiraum, als Familiennest oder als komfortabler Alterswohnsitz mit Barrierefreiheit. Die ruhige Lage innerhalb einer kleinen Hausgemeinschaft mit nur vier Parteien sorgt dabei für Privatsphäre und ein entspanntes Wohngefühl. Ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt und das zum Bleiben einlädt.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet. Zur rechten Seite befinden sich ein modernes Gäste-Duschbad sowie ein flexibel nutzbares Zimmer - ideal als Arbeitsbereich, Kinder- oder Gästezimmer.

Von der Diele gelangen Sie durch eine separate Tür in den offen gestalteten Koch- und Essbereich.

Mit ca. 65 m<sup>2</sup> bildet der Wohn- und Essbereich das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und sorgen für ein helles, angenehmes Ambiente. Der durchgehende Eichendielenparkett verleiht dem Ensemble eine warme, natürliche Note - perfekt für entspannte Stunden oder gemeinsame Momente mit Familie und Freunden. Direkt an den Wohnbereich schließt die nach Süden ausgerichtete Terrasse an: mit ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche, teils überdacht und ausgestattet mit elektrischer Markise - ideal für sonnige Frühstücke, entspannte Nachmittage oder laue Abende im Freien.

Der private Rückzugsbereich ist klar gegliedert: Zentral am Ende der Diele befindet sich das exklusive Hauptbad mit stilvollen Doppelwaschbecken, bodengleicher Regendusche, Badewanne und hochwertigen Armaturen von Gessi und Hansgrohe (Axor). Rechts davon liegt das Elternschlafzimmer mit Südausrichtung, wo eine Klimaanlage selbst an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Gegenüber befindet sich ein weiteres, gut geschnittenes Zimmer mit Blick in den Nordosten - je nach Bedarf ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer geeignet.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzt die Ausstattung mit praktischem Komfort. Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zur Wohnung sowie direkten Zugang zur Einzelgarage und zum zugehörigen Kellerabteil im Untergeschoss. Eine zweite, besonders geräumige Garage in unmittelbarer Nähe bietet weiteren Platz - etwa für ein zusätzliches Fahrzeug oder individuelle Hobbys.

Ein Zuhause, das durchdacht gestaltet ist - und einem das gute Gefühl gibt, angekommen zu sein.

## Ausstattung

Innenausstattung:

- Keine Einbauküche & ohne Möbel
- Böden: Großformatige Eichendielenparkett & Feinsteinzeugfliesen
- Malervlies an allen Wänden
- Überdurchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,60 m und erweiterte Türbreiten
- Decken mit Zierleisten & Stuckelementen
- Zwei vollwertige Bäder; WC, Bodengleiche Regendusche, Doppelwaschbecken & separates Gäste-Duschbad

#### Technik & Komfort:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Multi-Split-Klimaanlage mit zentraler Steuerung
- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Barrierefreier Zugang über Aufzug vom UG bis zur Wohnung
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster (Schallschutz & Wärmedämmung)
- Eigentümergemeinschaft: mit nur vier Parteien

#### Außenbereich & Garagen:

- Süd-Terrasse; ca. 40 m' teils überdacht
- Strom- und Wasseranschluss
- Elektrische Markise
- Zwei große Einzelgaragen

#### Gebäude:

- Dreifachverglaste Fenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung
- Heizung: Erdgas- und Solartechnik
- Personenaufzug zu allen Etagen

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Das monatlich vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld für die Wohnung beträgt ca. 650,00 €. Davon dienen ca. 68,50€ der Rücklagenbildung.

Der Rücklagenbestand für das Wohngebäude beträgt 6.002,91€. Davon entfallen 1.645,80 € auf die Wohnung (Stand: 31.12.2023).

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 799.500 Euro, der Kaufpreis für die zwei Einzelgaragen beträgt in Summe 38.000 Euro. In Summe sind somit 875.500 Euro zu entrichten. Provisionsfrei!

## **Lage**

Ruhiges Wohnen in bester Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Backnang, an der Aspacher Straße - ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah. Der Stadtkern mit Marktplatz, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist nur ca. 1,1 km entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von klassischer Einfamilienhausbebauung, hochwertigen Neubauten und einem gepflegten, familienfreundlichen Umfeld ohne Durchgangsverkehr - ideal für alle, die eine ruhige und wertige Wohnqualität suchen.

#### Einkauf & Nahversorgung

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem decken: EDEKA, ALDI, Bäckereien und Apotheken liegen im Umkreis von ca. 1km. Auch der beliebte Backnanger Wochenmarkt am Marktplatz

(mittwochs und samstags) ist schnell erreichbar. Die gastronomische Auswahl in der Umgebung reicht von kleinen Cafés bis zu gutbürgerlichen Restaurants.

#### Familienfreundliche Infrastruktur

Direkt gegenüber der Wohnung liegt der moderne Bildungscampus Aspacher Straße mit der Mörikeschule - bestehend aus Grundschule, Realschule und Gemeinschaftsschule (nur ca. 0,4 km entfernt). Zwei Gymnasien - darunter das Max-Born-Gymnasium (ca. 1,9 km) - sind ebenfalls gut erreichbar. Für Familien mit kleinen Kindern stehen nahegelegene Kindergärten wie die Kita Etwiese (ca. 0,6 km) oder das Kinderhaus Purzelbaum zur Verfügung. Die Wege sind kurz, die Betreuung vielseitig.

#### Gesundheit & Sicherheit

Das nächste Ärztehaus, mehrere Apotheken und die Polizeiwache Backnang (ca. 700m) befinden sich direkt in der Aspacher Straße. Das Backnanger Krankenhaus ist schnell erreichbar, das Rems-Murr-Klinikum Winnenden liegt rund 15 km entfernt - eine hervorragende medizinische Versorgung ist somit gewährleistet.

#### Freizeit, Natur & Kultur

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung: Spazierwege entlang der Murr, der nahegelegene Stadtgarten und Bürgerpark oder Spielplätze im Wohngebiet „In der Plaisir“.

Sportangebote wie das Hallen- und Freibad oder Vereine wie die TSG Backnang sind fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. Kulturelle Veranstaltungen wie das Straßenfest oder Konzerte runden das Angebot ab.

#### Mobilität & Anbindung

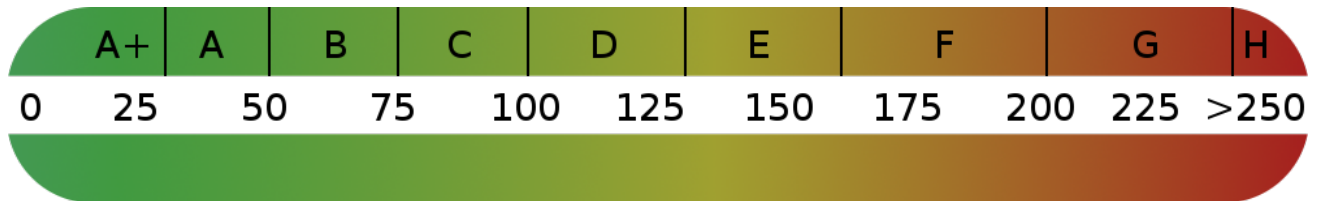
Die Bushaltestelle Rossbergstaffel ist nur ca. 200 m entfernt (ca. 3 Minuten zu Fuß). Der Bahnhof Backnang (S-Bahn S3 & S4, ca. 1,2 km) bietet ideale Verbindungen in Richtung Stuttgart, Ludwigsburg und zum Flughafen. Die Fahrzeit zum Stuttgarter Hauptbahnhof beträgt ca. 30 Minuten mit dem Auto. Die Autobahn A81 (Anschlussstelle Mundelsheim) ist rund 15,6 km entfernt, die B14/B328 ist über die Aspacher Straße in nur 1 Minute erreichbar. Der Flughafen Stuttgart liegt in ca. 47,2 km Entfernung (ca. 50 Min. Fahrzeit).

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

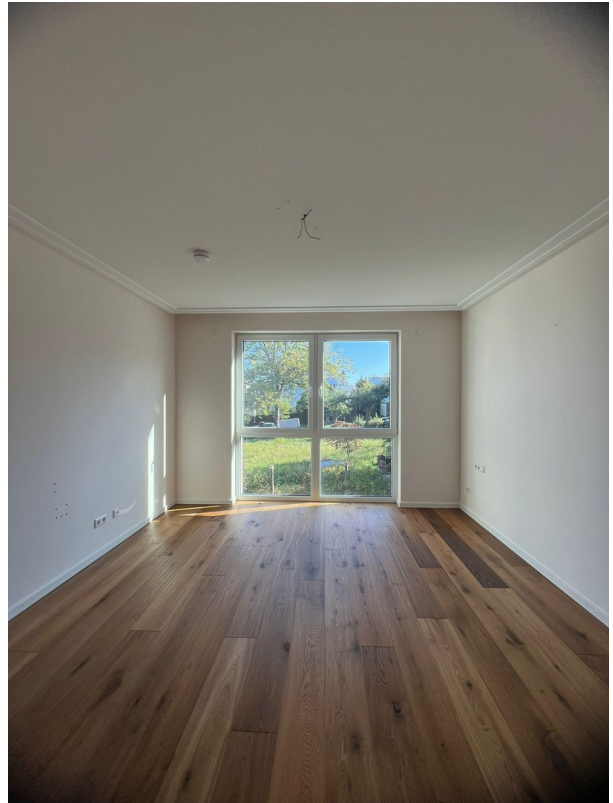


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

